

## *Delfriköp Slottsträdgården Brf*

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

1. Försälja fastigheterna Gustavsberg 1:414 och Gustavsberg 1:415.
2. Styrelsen ges fullmakt att slutförhandla försäljningen och fastställa ett slutligt friköpspris utifrån redovisade principer.
3. Styrelsen ges fullmakt att skriva och underteckna erforderliga köpehandlingar och andra nödvändiga handlingar för att genomföra affären.

Grunden till förslaget är att styrelsen bedömer det som ekonomiskt fördelaktigt för alla medlemmar att låta ägarna av de två återstående radhusbostadsrätterna friköpa.

Information om ärendet framgår av nedanstående brev till de två bostadsrättshavarna på De la Gardies Väg 41 och 43.

Brev till de två medlemmarna:

***Erbjudandet i  
sammandrag***

***Ni erbjuds att friköpa er bostadsrätt för 702 000 kr. Beloppet utgör mellanskillnad mellan priset föreningen betalar er för er bostadsrätt och priset ni betalar för fastigheten.***

***Ett friköp i  
sammandrag***

***Praktiskt görs omvandlingen från bostadsrätt till småhus genom att ni först säljer bostadsrätten till Brf Slottsträdgården. Därefter säljer föreningen tillbaka hus jämte mark med äganderätt till er. Försäljningarna måste ske på villkor som är lagligt korrekta samt riktigt genomförda ur skatterättslig aspekt för att inte ni och föreningen skall få oväntade skattepålagor.***

Fastigheter De två berörda fastigheterna framgår av tabellen nedan

<b>Bostadsrättshavare</b>	<b>Bostadsrätt</b>	<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>Adress De la Gardies väg</b>
Anette Jalmestam	R33	Gustavsberg 1:414	41
Thomas Jonsson	R34	Gustavsberg 1:415	43

Nettoköpskillingen

Föreningens pris är satt för att täcka lägenhetens andel av föreningens lån, kapitalvinstskatt och andra omkostnader för försäljningen samt skälig vinst och riskpåslag. Uträkningen är enligt följande:

Lägenheterna har avrundat andelstalet 1,8248% och de två lägenheterna sammanlagt står för andelstalet 3,6496% och beloppen nedan är beräknat på en lägenhet.

Del i föreningens nettokassa	-49 258 kr	1,8248% av 2 699 355 kr.
Andel i föreningens lån	560 393 kr	1,8248% av 30 709 512 kr.
Beräknad kapitalvinstskatt för föreningen	56 000 kr	
Skälig vinst	100 000 kr	
Konsultkostnader och kostnader för avstyckning	33 750 kr	Varav 15 000 kr för historisk lantmäterikostnad.
Fastighetsavgift fram till 31/12	1 953 kr	Beror på när friköpet genomförs.
<b>Netto att erlägga</b>	<b>702 000</b>	<b>Avrundat belopp per fastighet</b>

Bruttopriser

Priset som du som medlem skall betalas bör vara fastställt så att Skatteverket godkänner det. Huvudregeln är att försäljningen skall ske till ett beräknat marknadspris. Om vi till exempel antar att marknadspriset är 4 000 000 kr så blir ersättningen ni får för bostadsrätten 4 000 000 kr minus 747 000 kr = 3 253 000 kr.

Det finns en schablonregel som kanske kan användas och det är att man använder 133% av taxeringsvärdet. Med det uppskattade taxeringsvärdet för 2018 på 2 680 000 kr ger det cirka 3,6 miljoner i schablonpris vilket då skulle ge 3 600 000 kr minus 702 000 kr lika med cirka 2 898 000 kr i bostadsrättspris. OBS att schablonregeln bara kan användas under speciella förhållanden (att marknadspriset inte är känt).

<i>Lån på bostadsrätten</i>	<i>Har ni er bostadsrätt belånad måste det lånet lösas i samband med att ni köper fastigheten. Lånet får i stället tas mot säkerhet i pantbrev i fastigheten ni köper.</i>
<i>Kapitalvinstskatt</i>	<i>Som ni ser ovan kommer Brf Slottsträdgården att få betala skatt för försäljningen. För er del gäller att ni skall betala kapitalvinstskatt på försäljningen av bostadsrätten. Skatten räknas ut som försäljningspris minus anskaffningspris minus förbättringsutgifter minus kapitaltillskott (er andel av föreningens amortering under tiden ni haft lägenheten). Skatten är 22%, det går att få uppskov men avgiften är så pass hög att det kan löna sig att i stället ta lån för att betala skatten.</i>
<i>Pantbrev</i>	<i>Med respektive fastighet följer ett pantbrev på 678 928 kr. Behöver ni inteckna fastigheten mer är stämpelskatten 2% på tillkommande pantbrevsbelopp.</i>
<i>Andra omkostnader</i>	<i>Lagfartsavgift tillkommer med 1,5% på fastighetspriset plus 825 kr.</i>
<i>Beslut om friköp</i>	<i>Beslut om friköp behöver tas på två stycken föreningsstämmor, det går bra att kalla in till extra föreningsstämmor med kort varsel i frågan. Det krävs 2/3 majoritet för försäljning.</i>
<i>Andra omkostnader</i>	<i>Lagfartsavgift tillkommer med 1,5% på fastighetspriset plus 825 kr.</i>
<i>Besiktning</i>	<i>Vill ni göra teknisk besiktning av fastigheterna bekostar ni det.</i>
<i>Samfälligheter</i>	<i>Med fastigheten följer andel i sex stycken gemensamhetsanläggningar som i sin tur sköts av samfällighetsföreningar. Vid intresse för köp lämnas mer specificerad information om detta.</i>